

ÅRSRAPPORT

1. juli 2016 - 30. juni 2017

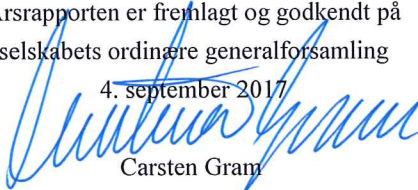
APS MATR. NR. 1 X BRØNSHØJ

**Voldmestergade 31
2100 København Ø**

**CVR-nr. 18 92 83 88
22. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

4. september 2017



Carsten Gram
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	10
Balance pr. 30. juni 2017	11-12
Noter	13-14

Selskabet:

ApS Matr. Nr. 1 X Brønshøj
Voldmestergade 31
2100 København Ø

Direktion:

Carsten Gram

Pengeinstitut:

Nordea Bank
Vesterbrogade 8
900 København C

Revisor:

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østerbrogade 62
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for ApS Matr. Nr. 1 X Brønshøj.

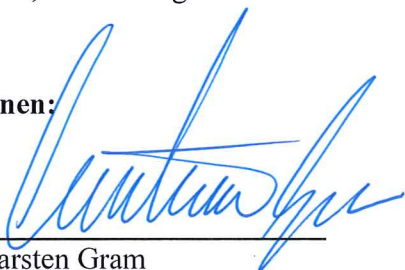
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. august 2017.

Direktionen:



Carsten Gram

Til kapitalejerne i ApS Matr. Nr. 1 X Brønshøj.

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS Matr. Nr. 1 X Brønshøj for regnskabsåret 2016/17. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet:

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar:

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion:

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet:

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets investeringsejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang:

Sammenligningstal er ikke omfattet af den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten, og har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 135, stk. 1, valgt at lade revisionen udføre efter standarderne om udvidet gennemgang. Vi skal fremhæve, at sammenligningstallene i årsregnskabet ikke er omfattet af revision eller udvidet gennemgang, som det også fremgår af regnskabet.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNING:

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. august 2017.
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82
Statsautoriseret revisionsfirma



Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne15013

Væsentligste aktiviteter:

ApS Matr. Nr. 1 X Brønshøj' væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, virksomheder, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold:

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et positivt resultat, og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Særlige forhold:

Der henvises til note 2 i årsregnskabet vedrørende væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. juni 2017

Årsregnskabet for ApS Matr. Nr. 1 X Brønshøj for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i selskabets opstilling af årsregnskabet.

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere dagsværdi. Ændringen er sket, da Årsregnskabsloven nu kræver dette.

Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstillene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der udover ovenstående er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN:

Bruttofortjeneste og -tab:

Bruttofortjeneste og -tab indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

Ejendomsomkostninger:

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

AKTIVER:**Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme er jendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede udgifter.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommens budgetterede driftsresultater for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående tilfælde. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for hver enkelt ejendom individuelt kapitaliseret med afkastkrav i intervallet 4,5 - 13,5 %, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 1. kvartal 2017.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Realiserede avancer eller tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligesom dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger:

Likvider beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

PASSIVER:**Skyldig skat og udskudt skat:**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
BRUTTOFORTJENESTE	7.026.543	4.916.867
1 Personaleomkostninger	-505.096	-553.790
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-788.429	8.982.000
Dagsværdiregulering af gæld	0	-242.260
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	5.733.018	13.102.817
Finansielle indtægter	25.953	0
Finansielle omkostninger	-1.438.008	-1.135.415
RESULTAT FØR SKAT	4.320.963	11.967.402
Skat af årets resultat	-950.594	-2.632.821
ÅRETS RESULTAT	3.370.369	9.334.582
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Overført overskud	3.370.369	8.834.582
DISPONERET I ALT	3.370.369	9.334.582

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
AKTIVER

11

<u>Note</u>	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
2,3 Investeringsejendomme	<u>81.474.000</u>	<u>80.492.020</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>81.474.000</u>	<u>80.492.020</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>81.474.000</u>	<u>80.492.020</u>
Selskabsskat	0	1.552
Andre tilgodehavender	<u>40.769</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>40.769</u>	<u>1.552</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>4.273.726</u>	<u>0</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>4.314.495</u>	<u>1.552</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>85.788.495</u>	<u>80.493.572</u>

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført overskud	28.334.959	24.964.591
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
EGENKAPITAL	28.534.959	25.664.591
Hensættelse til udskudt skat	6.439.955	6.055.971
HENSATTE FORPLIGTELSER	6.439.955	6.055.971
4 Prioritetsgæld	38.810.249	35.666.773
4 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.733.007	6.581.130
Selskabsskat	491.610	261.578
Deposita	2.200.166	2.228.122
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	47.235.032	44.737.602
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.252.778	2.043.161
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	104.136
Pengeinstitutter	0	283.818
Leverandører af varer og tjenesteydelser	140.950	0
Anden gæld	1.184.819	1.604.293
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	3.578.547	4.035.409
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	50.813.579	48.773.011
PASSIVER I ALT	85.788.495	80.493.572

2 Usikkerhed vedr. indregning og måling

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1	Personaleomkostninger	2016/17	2015/16
	Gager og lønninger	450.000	467.500
	Feriepengeregulering	3.873	3.511
	Andre omkostninger til social sikring	-6.813	58.438
	Personaleomkostninger i øvrigt	58.036	24.342
	I ALT	505.096	553.790

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	1	1
--	---	---

2 Usikkerhed vedr. indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er i årsregnskabet indregnet til kr. 81.474.000. Som følge af markedssituationen er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme i årsregnskabet.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er som sikkerhed for engagement med kreditinstitutter stillet følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

	Regn.skabs- mæssig værdi	Nom. værdi pantebrev
Ejendomme	81.474.000	47.442.000
I ALT	81.474.000	47.442.000

4	<u>Langfristet gæld</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.733.007	6.581.130
	Prioritetsgæld	<u>41.063.026</u>	<u>37.709.934</u>
	I ALT	46.796.034	44.291.064
	Afdrag til betaling næste regnskabsår	<u>2.252.778</u>	<u>2.043.161</u>
	<u>LANGFRISTET GÆLD I ALT</u>	<u>44.543.256</u>	<u>42.247.903</u>
	Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	<u>29.574.851</u>	<u>27.271.711</u>